ZNALECKÝ POSUDEK

Číslo položky:	3142/2021
Znalec:	Renáta Havířová Pod Stráží 75 323 00 Plzeň IČO 64385795
Obor, odvětví, specializace:	základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí
Zadavatel:	ins. správce dlužníka: Sarközi Jiří a Sarköziová Jana **Paclík - insolvenční správce a spol.** U Trojice 1042/2 150 00 Praha 5
Číslo jednací:	bez čísla jednacího
Předmět:	nemovité věci: pozemek st.parc.č. 25/2 o výměře 378m^2, zastavěná plocha a nádvoří, součástí je stavba: **Nová Ves čp. 7**, způsob využití rod. dům a parc.č. 762/9 o výměře 1737m2, trvalý travní porost, zapsáno na LV č. 153 pro k.ú. Nová Ves u Křimova, obec Hora Svatého Šebestiána u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Chomutov.
Číslo vyhotovení:	1/3
Datum zpracování:	04.10.2021
Počet stran:	28 včetně příloh

SEZNAM KAPITOL

1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

1.1. Odborná otázka zadavatele
1.2. Účel znaleckého posudku
1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat
2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis
2.3. Věrohodnost zdroje dat

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat
3.2. Popis postupu při zpracování dat
3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

4. POSUDEK

4.1. Postup při analýze dat
4.2. Výsledky analýzy

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy
5.2. Kontrola postupu

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky
6.2. Odpověď
6.3. Podmínky správnosti závěrů, případné skutečnosti snižující jeho přesnost

7. PŘÍLOHY

7.1. Seznam příloh
7.2. Přílohy

8. ZNALECKÁ DOLOŽKA

8.1. Otisk znalecké pečeti
8.2. Datum a podpis

1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

1.1. Odborná otázka zadavatele

Úkolem znaleckého posudku je určení obvyklé ceny nemovitých věcí: pozemek st.parc.č. 25/2 o výměře 378m^2, zastavěná plocha a nádvoří, součástí je stavba: Nová Ves čp. 7, způsob využití rod. dům a parc.č. 762/9 o výměře 1737m2, trvalý travní porost, zapsáno na LV č. 153 pro k.ú. Nová Ves u Křimova, obec Hora Svatého Šebestiána u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Chomutov.

1.2. Účel znaleckého posudku

Určení obvyklé ceny - zpeněžení majetku formou veřejné elektronické dražby

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku

Zadavatel nesdělil znalci žádnou skutečnost, která může mít dle jeho názoru vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Použité zdroje dat a data ve vztahu k zadané odborné otázce byly vybrány z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele a z informací získaných při místním šetření.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

informace a podklady od objednatele
informace a podklady z prohlídky
https://znalci.justice.cz/ - portál pro znalce
https://nahlizenidokn.cuzk.cz/ - veřejná část katastru nemovitostí
https://www.cuzk.cz/aplikace-dp - přístup do katastru nemovitostí pro registrované uživatele
https://www.sreality.cz/ - realitní inzerce
https://inem.cz/ - databáze historie realitní inzerce
https://www.czso.cz/ - Český statistický úřad
https://www.risy.cz/cs/ - Regionální informační servis
https://www.firmy.cz/Instituce-a-urady/Statni-organizace-a-urady - státní organizace a úřady
https://mapy.cz/ - mapový portál

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Použité zdroje dat a data byly dle vlastní odbornosti ze znalecké praxe dostupným způsobem zkoumány a ověřovány a jsou považovány za věrohodné.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Zadáním znaleckého posudku je odborná otázka zadavatele "určení obvyklé ceny nemovitých věcí". Pro určení obvyklé ceny nemovitých věcí budou sebrána a tvořena data, která budou analyzována a která jsou reprezentativní a ve vztahu k odborné otázce, jsou srovnatelná a vhodná. Sebrána a tvořena budou data z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele a z informací získaných při místním šetření. Bude

zjištěna poloha nemovitých věcí, bude provedeno místní šetření a prohlídka oceňovaných nemovitých věcí, budou zjištěny identifikační údaje, omezení vlastnického práva, bude vypracován popis polohy a stavu nemovitých věcí, bude provedena analýza trhu a budou vybrány vzorky srovnatelných nemovitých věcí.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Data budou zpracována způsobem, který odpovídá analýze dat. Bude zpracován a vytvořen souhrn dat a uvedeny veškerá zjištění z podkladů, dat a z místního šetření, na základě kterých znalec dospěl k výsledkům. Zjištěna a zpracována budou data z evidence Katastru nemovitostí, vytvořena a zpracována data z místního šetření, bude provedena analýza trhu s nemovitými věcmi dle aktuální inzerce a budou zjištěny, vybrány, analyzovány a použity vzorky srovnatelných nemovitých věcí z vlastní databáze a z databáze historie realitní inzerce.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

- objednávka znaleckého posudku
- výpis z Katastru nemovitostí LV č. 153 pro k.ú. Nová Ves u Křimova ze dne 20.08.2021
- snímek z Katastrální mapy - nahlížení do KN
-Znalecký posudek č. 2808/2020 ze dne 10.01.2020
- cenové údaje Katastrálního úřadu
- databáze nemovitostí INEM
- realitní inzerce S reality
- Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku
- Vyhláška č. 488/2020 Sb. kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů
- Zákon č. 254/2019 Sb. o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech
- Vyhláška č. 503/2020 Sb. o výkonu znalecké činnosti
- prohlídka oceňovaných nemovitých věcí, zaměření a pořízení fotodokumentace. Vlastník nebo osoba, která má předmět ocenění v držení nebo nájmu, byl přítomen řádné prohlídce předmětu ocenění, prohlídka byla provedena dne 21.09.2021. Veškeré popisy a informace vyplývají z prohlídky a sdělení na místě samém, informace a skutečnosti o zakrytých konstrukcích a existenci podzemních částí a stavu inženýrských sítí apod. byly dle možností prohlídky a stavu nemovitostí odhadnuty.

Identifikační údaje nemovité věci

Dle výpisu z katastru nemovitostí LV 153 pro k.ú. Nová Ves u Křimova ze dne 20.08.2021
SJM Sarközi Jiří a Sarköziová Jana, Nová Ves 7, 43001 Hora Svatého Šebestiána

Adresa:	Nová Ves čp. 7
Název katastrálního území:	Nová Ves u Křimova
Název obce:	Hora Svatého Šebestiána
Název okresu:	Chomutov
List vlastnictví:	LV č. 153

Omezení vlastnického práva a jiné zápisy

Dle výpisu z katastru nemovitostí LV 153 pro k.ú. Nová Ves u Křimova ze dne 20.08.2021
Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
Zástavní právo soudcovské
Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu
Zástavní právo zákonné
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Nařízení exekuce - Sarközi Jiří

Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Sarközi Jiří
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Sarköziová Jana
Zahájení exekuce - Sarközi Jiří
určení obvyklé ceny je provedeno bez vlivu výše uvedených omezení vlastnického práva

Poloha a charakteristika

Rodinný dům je postaven v obci Hora Svatého Šebestiána, samostatná část Nová Ves, v mírně okrajové, severní části Nové Vsi, při zpevněné komunikaci (parc.č. 1130/12 a parc.č. 1130/31 ve vlastnictví obec Hora Svatého Šebestiána). Vjezd na pozemek ze severovýchodní strany (bez oplocení), vstup do domu z komunikace ze severovýchodní strany. Bezprostřední okolí je běžně prostorné, s možností parkování, se zástavbou převážně rodinnými domy. Dle databáze Aquarius riziko povodně 2.
Rodinný dům je samostatně stojící, obdélníkového půdorysu, jižně na rodinný dům navazuje větší zděný sklad, západně na rodinný dům navazuje druhý zděný sklad, severně od rodinného domu stojí dřevěný sklad (který není zakreslený v katastrální mapě), převážně severozápadně od rodinného domu je pozemek. Odkanalizování rodinného domu do jímky na vyvážení, voda z veřejného řadu, elektroinstalace zavedena, bez plynu.
Obec Hora Svatého Šebestiána patří administrativně pod okres Chomutov a náleží pod Ústecký kraj. Trvalý pobyt má v obci hlášeno přibližně 300 obyvatel. Příslušnou obcí s rozšířenou působností je statutární město Chomutov (v dojezdové vzdálenosti cca 15km). V obci Hora Svatého Šebestiána je obecní úřad, pošta, lékárna, veřejný vodovod, veřejná kanalizace, kulturní a sportovní zařízení, autobusová doprava. Samostatná část Nová Ves je bez občanské vybavenosti, od Hory Svatého Šebestiána v dojezdové vzdálenosti cca 1km.

Popis a stav

Rodinný dům je částečně podsklepený, má jedno nadzemní podlaží a využité podkroví.

Výčet místností:

1 PP (suterén)

místnost	**plocha (m2)**	**podlaha**
chodba	5,60	beton
sklep	15,60	beton
sklep	11,90	beton
celkem	**33,10**	

1 NP (přízemí)

místnost	**plocha (m2)**	**podlaha**
chodba	24,30	ker.dlažba
pokoj	20,80	ker.dlažba
koupelna	8,15	ker.dlažba
technická místnost	4,45	ker.dlažba
WC	1,40	ker.dlažba
obývací pokoj + kuchyně	59,00	plovoucí, ker.dlažba
sklad, chodba	7,70	beton
celkem	**125,80**	

podkroví

místnost	**plocha (m2)**	**podlaha**
chodba	4,45	plovoucí
WC se sprchou	2,35	ker.dlažba

pokoj	56,80	dřevotříska
pokoj	14,75	plovoucí
pokoj	25,30	plovoucí
pokoj	27,90	plovoucí
schodiště	8,25	
celkem	**139,80**	

Celkem byt 6+kk, zastavěná plocha domu 183m2, podlahová plocha celkem 298,70m2.

Popis převažujících konstrukcí:

Konstrukce	**Popis**
Základy	Betonové a kamenné
Svislé konstrukce	Zděné smíšené
Stropy	S rovným podhledem (betonové a dřevěné trámové)
Střecha	Krov dřevěný, sedlový
Krytina	Plechová
Klempířské konstrukce	Plechové
Vnitřní povrchy	Omítky
Vnější povrchy	Omítky
Vnější obklady	Není
Vnitřní obklady	Běžné keramické
Schody	Betonové
Dveře	Náplňové
Okna	Plastová
Podlahy	Ker.dlažba, plovoucí, dřevotříska
Vytápění	Ústřední teplovodní kotlem na tuhá paliva na chodbě v přízemí
Elektroinstalace	Světelná, třífázová
Rozvod vody	Teplá a studená
Zdroj teplé vody	Bojler
Instalace plynu	Není
Kanalizace	Do jímky
Vybavení kuchyně	Kuchyňská linka, sporák
Vnitřní vybavení	Umyvadla, vana, sprchový kout
Záchod	WC samostatné (2x)
Ostatní	není

Historie a stavebně technický stav:
Stáří rodinného domu nebylo zjištěno ani sděleno, je odhadováno na více než sto let. Před dvaceti roky byla provedena celková rekonstrukce. Stavebně technický stav domu je celkově dobrý, odpovídající s dílčími menšími závadami (lokálně vlhkost, lokálně zatékání, ke dni prohlídky nedokončená oprava podlahy v obývacím pokoji apod.).

Ostatní stavby
Zděný sklad u jižního štítu domu je přízemní s plochou střechou, dlouhodobě bez využití, bez oprav a bez údržby ve velmi špatném až havarijním stavu. Zastavěná plocha 120m2.
Zděný sklad u západní stěny domu je přízemní s pultovou střechou, užívaný pro skladování, v horším stavebně technickém stavu. Zastavěná plocha 58m2.
Dřevěný sklad je samostatně stojící, přízemní se sedlovou střechou, dlouhodobě bez oprav a bez údržby, ve špatném stavebně technickém stavu. Zastavěná plocha 40m2. Pro velmi špatný stav a bujnou vegetaci nebylo možné sklad zaměřit (není zakreslený v katastrální mapě), z toho důvodu nebude uveden ve výpočtu zjištěné ceny.

Venkovní úpravy:
Venkovní úpravy v minimálním rozsahu - částečně oplocení, přípojky, zpevněné plochy apod., vše v převážně v horším stavu.

Pozemky
st.parc.č. 25/2 o výměře 378m2, zastavěná plocha a nádvoří, součástí je stavba: Nová Ves čp. 7, způsob využití rod.dům, je zastavěný celý rodinným domem a zděnými sklady.
parc.č. 762/9 o výměře 1737m2, trvalý travní porost je volným pozemkem převážně severozápadně u rodinného domu, pozemek je svažitý, v jižní části dle sdělení trvale podmáčen, v severní části užíván jako zahrada.

4. POSUDEK

4.1. Postup při analýze dat
Analýza dat bude provedena dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, §2, dle vyhlášky č. 488/2020 Sb. §1c, tj. určení zjištěné ceny a dle vyhlášky č. 503/2020 Sb. o výkonu znalecké činnosti, tj. určení obvyklé ceny.

Analýza dat bude provedena porovnáním jako statistické vyhodnocení nejčastěji se vyskytujícího prvku v dané množině skutečně realizovaných cen stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění s vyloučením mimořádných okolností trhu. Množina prvků je stanovena z historických cen za přiměřený časový úsek. Pro výpočet porovnávací hodnoty jsou použity podobné nemovité věci (vzorky), u nichž je realizovaná cena známá. Při výběru vzorků je respektována přiměřená homogenita pro srovnání, tj. vzorky odpovídají shodnému segmentu trhu zejména co do polohy, typu, velikosti, kvality, využitelnosti apod. Při analýze transakcí se srovnatelnými nemovitými věcmi jsou ceny vzorků vyjádřeny jako jednotková cena za celek. Cílem porovnání je využít a jeho pomocí vytěžit indicie, které naznačují hranice úrovně porovnávací hodnoty a výsledná porovnávací hodnota leží uvnitř intervalu, vymezeném cenami jednotlivých vzorků.

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, vyhláška č. 488/2020 Sb. §1c
zjištěná cena

Oceňovací předpis
Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb. a č. 488/2020 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P_i
O1. Velikost obce: Do 500 obyvatel	V	0,50
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: V ostatních případech	VI	0,80
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod a kanalizace, nebo kanalizace a plyn, nebo vodovod a plyn	II	0,85
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka, nebo autobusová zastávka	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment)	V	0,85

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P_i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Vlivy zvyšující cenu - Vysoká poptávka po nemovitých věcech	III	0,25
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: V ostatních případech	VII	0,80
9. Občanská vybavenost obce: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment) nebo žádná	III	0,90

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

Index trhu $\mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^{5} P_i) = \mathbf{0,810}$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

Index trhu $\mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^{5} P_i) = \mathbf{1,250}$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v obcích do 2000 obyvatel včetně

Název znaku	č.	P_i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,01
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,03
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,00
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	VII	0,01
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Nižší než je průměr v kraji	III	0,02
11. Vlivy ostatní neuvedené: Vlivy zvyšující cenu - Výrazně vyšší cena pozemků	III	0,10

Index polohy $\mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,172}$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

Koeficient **pp** = $\mathbf{I_T} * \mathbf{I_P}$ = **0,949**

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

Koeficient **pp** = $\mathbf{I_T} * \mathbf{I_P}$ = **1,465**

1. Rodinný dům

Zatřídění pro potřeby ocenění

Rodinný dům, rekreační chalupa nebo domek:	§ 13, typ A
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	má podkroví nad 2/3 zastavěné plochy 1.nadz. podlaží
Střecha:	se šikmou nebo strmou střechou
Počet nadzemních podlaží:	s jedním nadzemním podlažím
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1122
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m^2]	výška
1 PP (suterén)	43,00	2,00 m
1 NP (přízemí)	183,00	2,90 m
podkroví	183,00	2,50 m
	409,00 m^2	

Obestavěný prostor

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Typ	Název		Obestavěný prostor [m^3]
PP	1 PP (suterén)	43,00*2,30 =	98,90
NP	1 NP (přízemí	183,00*3,20 =	585,60
Z	zastřešení	183,00*1,50+183,00*3,20/2 =	567,30
Obestavěný prostor - celkem:			**1 251,80 m^3**

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,
A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	betonové	S	100
2. Zdivo	smíšené	S	100
3. Stropy	klenbové, betonové, dřevěné	S	100
4. Střecha	sedlová	S	100
5. Krytina	plechová	S	100
6. Klempířské konstrukce	plechové	S	100

7. Vnitřní omítky	omítky	S	100
8. Fasádní omítky	omítky	S	100
9. Vnější obklady	chybí	C	100
10. Vnitřní obklady	keramické obklady	S	100
11. Schody	betonové	S	100
12. Dveře	náplňové	S	100
13. Okna	plastová	S	100
14. Podlahy obytných místností	ker.dlažba, plovoucí, dřevotříska	S	100
15. Podlahy ostatních místností	ker.dlažba	S	100
16. Vytápění	ústřední, kotel na tuhá paliva	S	100
17. Elektroinstalace	světelná, třífázová	S	100
18. Bleskosvod	chybí	C	100
19. Rozvod vody	plastové trubky	S	100
20. Zdroj teplé vody	bojler	S	100
21. Instalace plynu	chybí	C	100
22. Kanalizace	jímka	S	100
23. Vybavení kuchyně	kuchyňská linka se spotřebiči	S	100
24. Vnitřní vybavení	vana, sprchový kout, umyvadla	S	100
25. Záchod	splachovací	S	100
26. Ostatní	chybí	C	100

Výpočet koeficientu K_4

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	8,20	100	1,00	8,20
2. Zdivo	S	21,20	100	1,00	21,20
3. Stropy	S	7,90	100	1,00	7,90
4. Střecha	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytina	S	3,40	100	1,00	3,40
6. Klempířské konstrukce	S	0,90	100	1,00	0,90
7. Vnitřní omítky	S	5,80	100	1,00	5,80
8. Fasádní omítky	S	2,80	100	1,00	2,80
9. Vnější obklady	C	0,50	100	0,00	0,00
10. Vnitřní obklady	S	2,30	100	1,00	2,30
11. Schody	S	1,00	100	1,00	1,00
12. Dveře	S	3,20	100	1,00	3,20
13. Okna	S	5,20	100	1,00	5,20
14. Podlahy obytných místností	S	2,20	100	1,00	2,20
15. Podlahy ostatních místností	S	1,00	100	1,00	1,00
16. Vytápění	S	5,20	100	1,00	5,20
17. Elektroinstalace	S	4,30	100	1,00	4,30
18. Bleskosvod	C	0,60	100	0,00	0,00
19. Rozvod vody	S	3,20	100	1,00	3,20
20. Zdroj teplé vody	S	1,90	100	1,00	1,90
21. Instalace plynu	C	0,50	100	0,00	0,00
22. Kanalizace	S	3,10	100	1,00	3,10
23. Vybavení kuchyně	S	0,50	100	1,00	0,50
24. Vnitřní vybavení	S	4,10	100	1,00	4,10
25. Záchod	S	0,30	100	1,00	0,30
26. Ostatní	C	3,40	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					95,00
Koeficient vybavení K_4:					**0,9500**

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 11) [Kč/m^3]:	=	2 290,-
Koeficient využití podkroví (dle příl. č. 11):	*	1,1200
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):	*	0,9500
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3180
Základní cena upravená [Kč/m^3]	=	**4 518,36**
Plná cena: 1 251,80 m^3 * 4 518,36 Kč/m^3	=	**5 656 083,05 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 100 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 50 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 150 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 100 / 150 = 66,7 %

Koeficient opotřebení: (1- 66,7 % / 100)	*	0,333
Nákladová cena stavby CS_N	=	**1 883 475,66 Kč**
Koeficient pp	*	1,465
Cena stavby CS	=	**2 759 291,84 Kč**
Rodinný dům - zjištěná cena	=	**2 759 291,84 Kč**

2. Ocenění venkovních úprav zjednodušeným způsobem

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úpravy oceněné zjednodušeným způsobem dle § 18 procentem z ceny stavby.
Stanovené procento z ceny staveb: 3,50 %

Ceny staveb pro ocenění venkovních úprav

Název stavby	Cena stavby
Rodinný dům	2 759 291,84 Kč
Sklad	94 360,03 Kč
Celkem	**2 853 651,87 Kč**

Ocenění:

Výchozí celková cena staveb		2 853 651,87
3,50 % z ceny staveb	*	0,0350
Ocenění venkovních úprav zjednodušeným způsobem - zjištěná cena	=	**99 877,82 Kč**

3. Sklad

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:	typ B
Svislá nosná konstrukce:	zděná tl. nad 15 cm
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Krov:	neumožňující zřízení podkroví
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	1274

Nemovitá věc je součástí pozemku

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m^2]	výška
1 NP (přízemí)	58,00	4,20 m
	58,00 m^2	

Obestavěný prostor

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Typ	Název		Obestavěný prostor [m^3]
NP	1 NP (přízemí)	58,00*4,30 =	249,40
Z	zastřešení	58,00*0,40/2 =	11,60
Obestavěný prostor - celkem:			**261,00 m^3**

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,
A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	betonové	S	100
2. Obvodové stěny	smíšené	S	100
3. Stropy	chybí	C	100
4. Krov	pultová	S	100
5. Krytina	plechová	S	100
6. Klempířské práce	plechové	S	100
7. Úprava povrchů	omítky	S	100
8. Schodiště		X	100
9. Dveře	dřevěné	S	100
10. Okna	dřevěná	S	100
11. Podlahy	chybí	C	100
12. Elektroinstalace	světelná	S	100

Výpočet koeficientu K_4

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	7,10	100	1,00	7,10
2. Obvodové stěny	S	31,80	100	1,00	31,80
3. Stropy	C	19,80	100	0,00	0,00
4. Krov	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytina	S	8,10	100	1,00	8,10
6. Klempířské práce	S	1,70	100	1,00	1,70
7. Úprava povrchů	S	6,10	100	1,00	6,10
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	S	3,00	100	1,00	3,00
10. Okna	S	1,10	100	1,00	1,10
11. Podlahy	C	8,20	100	0,00	0,00
12. Elektroinstalace	S	5,80	100	1,00	5,80
Součet upravených objemových podílů					72,00
Koeficient vybavení K_4:					**0,7200**

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m^3]	=	1 250,-
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):		*	0,7200

Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,2850
Základní cena upravená [Kč/m^3]	**=**	**1 645,20**
Plná cena: 261,00 m^3 * 1 645,20 Kč/m^3	**=**	**429 397,20 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 100 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 15 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 115 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 100 / 115 = 87,0 %
Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

Koeficient opotřebení: (1- 85 %/ 100)	*	0,150
Nákladová cena stavby CS_N	**=**	**64 409,58 Kč**
Koeficient pp	*	1,465
Cena stavby CS	**=**	**94 360,03 Kč**
Sklad - zjištěná cena	**=**	**94 360,03 Kč**

4. Sklad

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:	S. skladování a manipulace
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1252
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1 NP (přízemí)	120,00 m^2	3,00 m	360,00
Součet	**120,00 m^2**		**360,00**

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	360,00 / 120,00	= 3,00 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	120,00 / 1	= 120,00 m^2

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
1 NP (přízemí)	120,00*3,00	=	360,00 m^3
zastřešení	120,00*1,70/2	=	102,00 m^3

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Název	Typ	Obestavěný prostor
1 NP (přízemí)	NP	360,00 m^3
zastřešení	Z	102,00 m^3
Obestavěný prostor - celkem:		462,00 m^3

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,
A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	betonové	S	100

2. Svislé konstrukce	smíšené	S	100
3. Stropy	železobetonové	S	100
4. Krov, střecha	pultová	S	100
5. Krytiny střech	plechová	S	100
6. Klempířské konstrukce	plechové	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	omítky	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	omítky	S	100
9. Vnitřní obklady keramické		X	100
10. Schody	chybí	C	100
11. Dveře	dřevěné	S	100
12. Vrata	chybí	C	100
13. Okna	dřevěná	S	100
14. Povrchy podlah	beton	S	100
15. Vytápění		X	100
16. Elektroinstalace	světelná	S	100
17. Bleskosvod	chybí	C	100
18. Vnitřní vodovod		X	100
19. Vnitřní kanalizace		X	100
20. Vnitřní plynovod		X	100
21. Ohřev teplé vody		X	100
22. Vybavení kuchyní		X	100
23. Vnitřní hygienické vyb.		X	100
24. Výtahy		X	100
25. Ostatní	chybí	C	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

Výpočet koeficientu K_4

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	13,20	100	1,00	13,20
2. Svislé konstrukce	S	30,40	100	1,00	30,40
3. Stropy	S	13,80	100	1,00	13,80
4. Krov, střecha	S	7,00	100	1,00	7,00
5. Krytiny střech	S	2,90	100	1,00	2,90
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	S	4,20	100	1,00	4,20
8. Úprava vnějších povrchů	S	2,90	100	1,00	2,90
9. Vnitřní obklady keramické	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	C	1,80	100	0,00	0,00
11. Dveře	S	2,40	100	1,00	2,40
12. Vrata	C	3,00	100	0,00	0,00
13. Okna	S	3,40	100	1,00	3,40
14. Povrchy podlah	S	2,90	100	1,00	2,90
15. Vytápění	X	0,00	100	1,00	0,00
16. Elektroinstalace	S	5,80	100	1,00	5,80
17. Bleskosvod	C	0,40	100	0,00	0,00
18. Vnitřní vodovod	X	0,00	100	1,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace	X	0,00	100	1,00	0,00
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	X	0,00	100	1,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	X	0,00	100	1,00	0,00
24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	0,00

25. Ostatní	C	5,20	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					89,60
Koeficient vybavení K_4:					**0,8960**

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m^3]:	=	2 231,-
Koeficient konstrukce K_1 (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K_2 = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9750
Koeficient K_3 = 0,30+(2,10/PVP):	*	1,0000
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):	*	0,8960
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,2660
Základní cena upravená [Kč/m^3]	=	**3 317,63**
Plná cena: 462,00 m^3 * 3 317,63 Kč/m^3	=	**1 532 745,06 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 100 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 15 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 115 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 100 / 115 = 87,0 %
Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

Koeficient opotřebení: (1- 85 %/ 100)	*	0,150
Nákladová cena stavby CS_N	=	**229 911,76 Kč**
Koeficient pp	*	1,465
Cena stavby CS	=	**336 820,73 Kč**

Sklad - zjištěná cena	=	**336 820,73 Kč**

5. Pozemek

Ocenění

Koeficient redukce R:

Výměra všech pozemků ve funkčním celku vp = 2 115,00 m^2

R = (200 + 0,8 * $\sum$vp) / $\sum$vp

R = (200 + 0,8 * 2 115,00) / 2 115,00 = **0,895**

Index trhu s nemovitostmi $\mathbf{I_T = 1,250}$

Index polohy pozemku $\mathbf{I_P}$ = **1,172**

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

Index omezujících vlivů $\mathbf{I_O} = 1 + \sum_{i=1} P_i = \mathbf{1,000}$

Celkový index I = $I_T * I_O * I_P$ = 1,250 * 1,000 * 1,172 = **1,465**

Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří oceněné dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m^2]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m^2]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	120,-	1,465		175,80

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m^2]	Jedn. cena [Kč/m^2]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 25/2	378	175,80	
Redukční koeficient R = 0,895				157,34	59 474,52
§ 4 odst. 1	trvalý travní porost	762/9	1 737	175,80	
Redukční koeficient R = 0,895				157,34	273 299,58
Stavební pozemky - celkem			2 115		**332 774,10**

Pozemek - zjištěná cena celkem **=** **332 774,10 Kč**

6. Porosty

Smíšené trvalé porosty ovocných dřevin, ostatní vinné révy a okrasných rostlin oceněné zjednodušeným způsobem: § 47

Celková cena pozemku:	Kč	332 774,10
Celková výměra pozemku	m^2	2 115,00
Celková pokryvná plocha trvalých porostů:	m^2	500,00
Cena pokryvné plochy porostů	Kč	78 670,00
Cena porostu je ve výši 6,5 % z ceny pokryvné plochy porostů:	*	0,065
Cena smíšeného porostu:	=	5 113,55

Porosty - zjištěná cena celkem **=** **5 113,55 Kč**

Výsledky

1. Rodinný dům	2 759 291,80 Kč
2. Ocenění venkovních úprav zjednodušeným způsobem	99 877,80 Kč
3. Sklad	94 360,- Kč
4. Sklad	336 820,70 Kč
5. Pozemek	332 774,10 Kč
6. Porosty	5 113,60 Kč

Výsledná cena - celkem: 3 628 238,- Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 3 628 240,- Kč

slovy: Třimilionyšestsetdvacetosmtisícdvěstěčtyřicet Kč

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, §2 a vyhlášky č. 503/2020 Sb. a vyhlášky č. 488/2020 Sb., §1a), §1b)

obvyklá cena

Analýza trhu

V daném případě ocenění residenční nemovité věci trh vykazuje v poslední době převážně (v závislosti zejména na lokalitě a typu nemovité věci) stále rostoucí tendenci poptávky. V obci Hora Svatého Šebestiána není ke dni ocenění na realitním trhu nabízen žádný podobný rodinný dům, v blízkém okolí cca 10km je pak nabízeno přibližně patnáct rodinných domů v cenové relaci od 2.490.000,- Kč za menší rodinný dům v podobném stavu, s menším pozemkem po 8.000.000,- za velké rekonstruované domy příp. novostavby. Ve výpočtu porovnávací hodnoty jsou použity vzorky realizovaných cen nejvíce podobných nemovitých věcí.

Porovnávací metoda

Zastavěná plocha RD: 183 m^2
Pozemky celkem: 2115m^2

lokalita	cena	druh ceny
1) Výsluní, okr. Chomutov	**2 650 000,- Kč**	**realizovaná cena, prodej 05/2021**

Objekt se nachází v krásném, čistém prostředí obce Volyně u Výsluní . Dům je možno po provedení rekonstrukce užívat k celoročnímu bydlení nebo si dům můžete pořídit na chalupu. Dům má kamenné základy a je částečně podsklepen. Tvar střechy je vaznicový sedlový, krytina eternit. Okna v domě jsou dřevěná, původní. Dům je napojen na elektřinu (240 V i 400 V), voda je z obecní studny, vytápění je lokální, v obývacím pokoji jsou krbová kamna, v patře je možno vytápět nainstalovanými kamny. Dům má velmi pěknou půdu, která nabízí rozšíření o další obytné místnosti. Na dům navazuje velká dílna, kterou určitě ocení každý správný kutil. Zároveň s prodejem domu nabízíme prodej garáže, která se nachází přes ulici. Zastavěná plocha RD 120m2, pozemek celkem 2216m2

2) Černovice, okr. Chomutov	**3 150 000,- Kč**	**realizovaná cena, prodej 07/2021**

Prodej cihlový rodinný dům se zahradou. Nachází se v obci Černovice u Chomutova. Celková plocha pozemku je 853 m2, zastavěná plocha je 105 m2. Dům je z 1/2 podsklepený, v přízemí se nachází kuchyňka, obývací pokoj, ložnice a WC. V patře jsou tři pokoje se schodištěm na menší půdní prostor. K domu je přistavena kotelna. U domu je prostorná zahrada v rovinatém terénu na které se nacházejí vzrostlé stromy v zadní části jsou kolny. Přístup na pozemek je ze dvou stran, jak z čelní strany, tak z boční. Na pozemku se nachází studna, využívaná k zahradním účelům. V domě je zavedena elektřina 230V a 380V, vodovod a centrální kanalizace. Na hraně pozemku je přiveden plyn. Nutná rekonstrukce celého domu.
Zastavěná plocha 105m2, pozemek celkem 853m2.

3) Křimov, okr. Chomutov **3 560 000,- Kč** **realizovaná cena, prodej 02/2021**

rodinný dům, ideální pro milovníky klidu a přírody 10 km od Chomutova. Dům má dvě nadzemní podlaží. V přízemí se nachází předsíň z níž se jde do obývacího prostoru, dále do chodby, kde jsou dvě WC a zděná šatna. Vedle chodby je prostorná jídelna, kuchyně a koupelna. Z jídelny je možné také vyjít přes předsíň ven druhým vchodem. V přízemí se nachází také technická místnost, kde je kotel na dřevo a je zde možnost připojit i elektrokotel. V prvním patře je prostorná podesta, ze které se dá vejít do čtyř samostatných menších pokojů a jednoho většího. Dále je zde vstup na půdu, kde je možnost vybudovat další pokoj. Nyní je v půdním prostoru zřízena posilovna. Na podlahách je keramická dlažba, dřevěná podlaha, PVC a koberce. Okna jsou plastová. Dům je částečně zateplen. Na pozemku je studna a rybníček. U domu je pergola s posezením a vířivkou. Zastavěná plocha 180m2, pozemek celkem 1415m2.

4) Nová Ves, okr. Chomutov **3 700 000,- Kč** **realizovaná cena, prodej 09/2020**

k prodeji vkusně zrekonstruovaný patrový rodinný dům v klidné obci Hora svatého Šebestiána - Nová Ves s prostornou zahradou a garáží. V přízemí se nachází prostorná chodba, kuchyň s obývacím pokojem s krbovými kamny, pokojem se vstupem do zahrady, ke kotli a do Garáže.V mezipatře je toaleta. V prvním patře se nachází moderní koupelna s vanou, sprchovým koutem typu "walk in" a WC. Dále jsou v 1. patře 4 pokoje. V domě jsou nové dveře s obložkami, plovoucí podlaha. Dům je částečně podsklepený a v podkroví se nachází půda. Vytápění zajišťuje kvalitní automatický kotel BENEKOV. Dům je napojen na veřejnou kanalizaci. Kousek od domu protéká horský potůček. Zastavěná plocha 120m2, pozemek celkem 768m2.

Použité koeficienty:

K1 - koeficient polohy, lokality
K2 – koeficient typu stavby, materiálové provedení, stavebně technický stav
K3 – koeficient pozemku, velikost, tvar
K4 – koeficient velikosti objektů
K5 – koeficient vybavení nemovitosti, rekonstrukce, modernizace

K6 – koeficient zdroje
K7 – koeficient ostatní, výše neuvedené, celkový dojem, úvaha a názor znalce

hodnocení vzorků

č.nem.	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	Kč/ks	Kč/ks upravená
1. RD Výsluní, okr. Chomutov	1,00	1,10	1,00	1,00	1,15	1,00	1,00	2 650 000	3 352 250
2. RD Černovice, okr. Chomutov	0,90	1,00	1,10	1,00	1,15	1,00	1,00	3 150 000	3 586 275
3. RD Křimov, okr. Chomutov	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	3 560 000	3 560 000
4. Nová Ves, okr. Chomutov	1,00	1,00	1,10	1,00	0,85	1,00	1,00	3 700 000	3 459 500
minimum									3 352 250
maximum									3 586 275
median									3 509 750
průměr									3 489 506
jednotková cena (median)									3 509 750
jednotka (ks)									1
porovnávací hodnota									**3 509 750**

4.2. Výsledky analýzy

Z analýzy vyplývá, že zjištěná cena celkem činí 3.628.240,- Kč. Porovnávací hodnota celkem činí 1.693.680,- Kč. Z dlouhodobé zkušenosti při určování zjištěné ceny nemovitých věcí je jednoznačné, že zjištěná cena je jen ve výjimečných případech podobná jako obvyklá cena, ve většině případů tomu tak není a výsledky zjištěné ceny jsou nižší i vyšší než cena obvyklá. Cena zjištěná je používána pro účely daní a poplatků. Ze srovnávací analýzy vyplývá, že podobné nemovité věci jsou v lokalitě obchodovány. Byly porovnány vzorky realizovaných cen, výsledkem porovnání je median ve výši 3.509.750,- Kč, po zaokrouhlení 3.500.000.- Kč.

Porovnávací hodnota: 3 500 000,- Kč

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Byla vypočtena zjištěná cena a byla provedena srovnávací analýza, určeny základní jednotky pro porovnání a parametry s významným podílem na výši ceny. Z transakční historie, analýzy transakcí a vyhodnocení segmentu trhu je zřejmé, že s obdobnými nemovitými věcmi je obchodováno. Pro určení obvyklé ceny je vycházeno z databáze realizovaných cen Katastru nemovitostí, z inzertní databáze a znalosti trhu. Z realizovaných prodejů byly vybrány obdobné nemovité věci, které se v některých charakteristikách mohou odlišovat, ale poskytují dostatek informací o rozpětí jednotkových cen. Provedením analýzy dílčích indicií a analýzy trhu, po zohlednění všech vlivů působících na cenu obvyklou a po zvážení všech okolností byla současná cena obvyklá určena na úrovni hodnoty porovnávací.

5.2. Kontrola postupu

Kontrolou byla ověřena správnost postupu, skutečnosti, které by mohly snižovat přesnost závěru nebyly zjištěny.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky

Zadaná odborná otázka: určení obvyklé ceny

6.2. Odpověď

Obvyklá cena je určena:

<u>ve výši: 3 500 000,- Kč</u>

slovy: třimilionypětset Kč

6.3. Podmínky správnosti závěrů, případné skutečnosti snižující jeho přesnost

Bez podmínek, bez skutečností snižujících přesnost

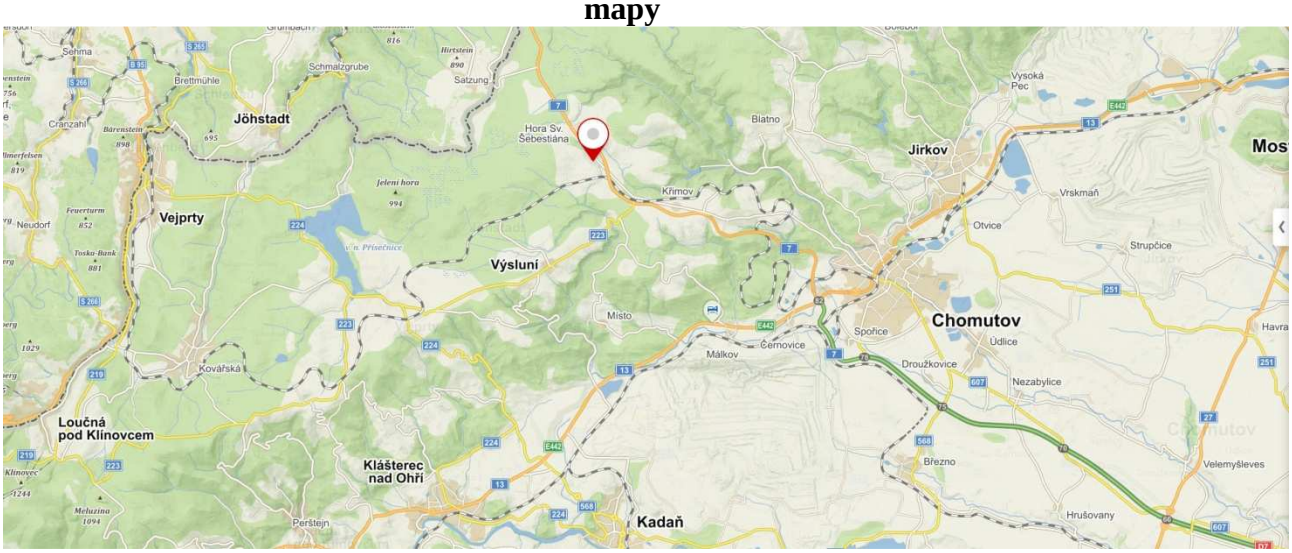
7. PŘÍLOHY

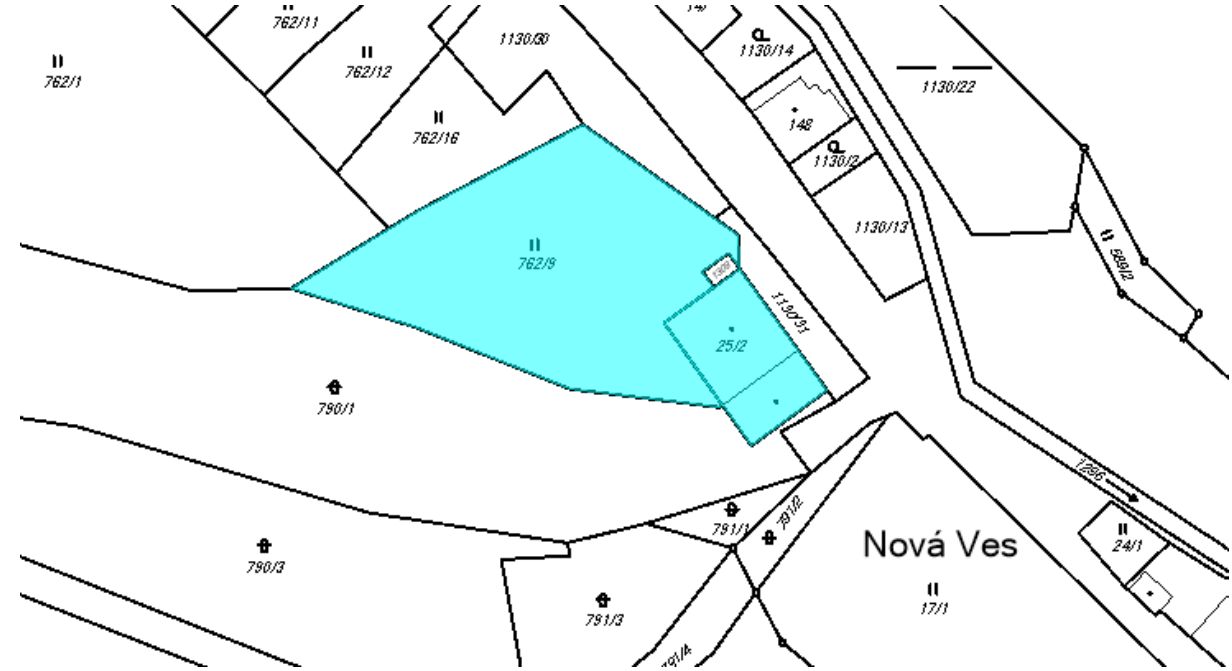
7.1. Seznam příloh

- mapy
- fotodokumentace

7.2. Přílohy

mapy




762/11
762/1
762/12
1130/30
1130/14
1130/22
762/16
148
1130/2
1130/13
762/9
25/2
790/1
791/1
791/2
Nová Ves
24/1
790/3
791/3
17/1

1130/51
1130/21
762/11
762/1
762/12
1130/30
1130/14
1130/22
762/16
148
1130/2
1130/13
762/9
25/2
790/1
791/1
Nová Ves
24/1
790/3
17/1

vstup do domu

1PP (suterén)

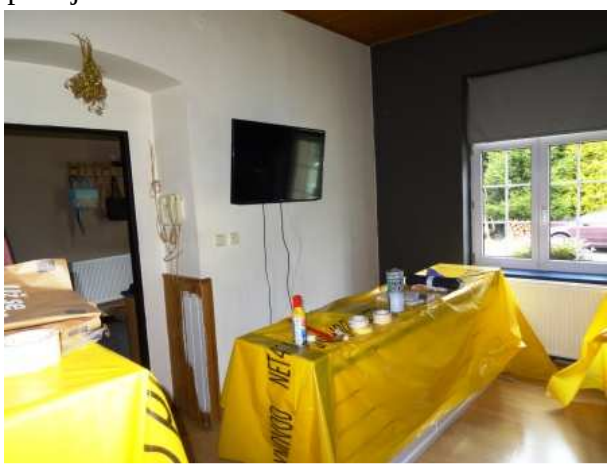
1 NP (přízemí)

chodba

koupelna, technická místnost

technická místnost, WC

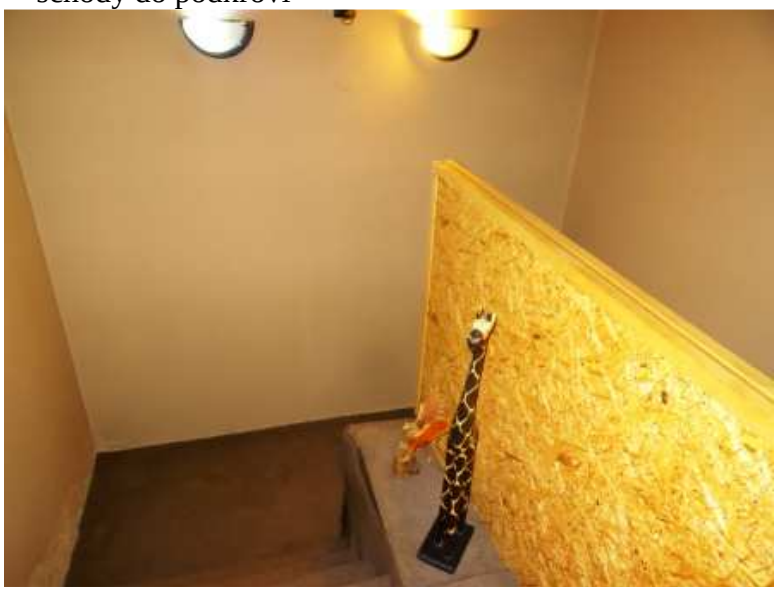
obývací pokoj



kuchyně

pokoj

schody do podkroví



podkroví

chodba

pokoj

pokoj

dva pokoje

WC se sprchou

půda, krov

sklady

pohled severozápadní

pohled severní

pohled severovýchodní

pohled východní

Konzultant a důvod jeho přibrání
- konzultant nebyl přibrán

Odměna nebo náhrada nákladů znalce
- byla sjednána smluvní odměna

8. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podala jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Plzni ze dne 23.11. 2005 pod č.j.: Spr. 1101/2005 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

8.1. Otisk znalecké pečeti

8.2. Datum a podpis

V Plzni dne 04.10. 2021